RAPPORT ANNUEL 2008

ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

Édité et produit par l'Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec
6300, avenue Auteuil, bureau 300
Brossard (Québec) J4Z 3P2

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique :
OS communications informatiques

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-74-9

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Exercice 2008

Présidente élue

Christiane St-Jean

Administrateurs élus

Robert Aubin (vice-président)	Ouest du Québec
Réal Bédard	Montréal
Diane Bourbonnière	Montréal
Richard Dion	Québec
David Farber	Montréal
Hélène Lavoie	Est du Québec
Daniel Pelchat (trésorier)	Centre du Québec
Johanne Roy	Montréal

Administrateurs nommés par le gouvernement

Louise Clément
Jean Mathieu

Président et chef de la direction de l'ACAIQ

Robert Nadeau

Secrétaire de l'ACAIQ

Claude Barsalou

MISSION

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est chargée de la surveillance du courtage immobilier au Québec.

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, sa principale mission consiste à protéger le public par l'encadrement des activités professionnelles de tous les courtiers et agents immobiliers exerçant au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

Message de la présidente du conseil	5
Rapport du président et chef de la direction	9
Rapport du Bureau du syndic	17
Rapport du comité de discipline	21
Rapport du comité d'inspection professionnelle	25
Rapport du comité décisionnel sur les infractions criminelles	29
Rapport du trésorier	31
Rapport des vérificateurs	33
États financiers	34
Notes afférentes aux états financiers	36
Renseignements complémentaires	41

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Christiane St-Jean
Agent immobilier agréé
Présidente du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures
Gouvernement du Québec

Québec

Madame la Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives
aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Ministère des Finances Québec

Monsieur Yvon Vallières
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

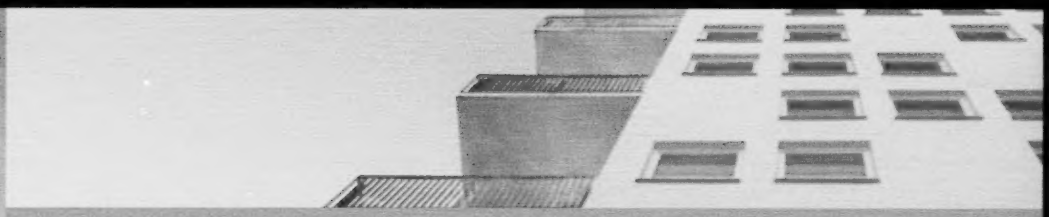
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures



Christiane St-Jean
Présidente du conseil d'administration

« Ayez la volonté de faire la différence et donnez un nouvel essor au courtage immobilier. Ensemble, nous pouvons devenir la RÉFÉRENCE en immobilier! »

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Être au cœur de grands changements. Quel privilège! Ces quelques mots décrivent bien les travaux et l'expérience des membres du conseil d'administration au cours de l'année 2008, dans un contexte d'amorce de changements législatifs et réglementaires. Période unique et intense caractérisée par le nombre et l'ampleur des projets, dossiers et sujets de réflexion qui nous ont été soumis et qui auront une grande portée pour notre avenir.

Une analogie me vient à l'esprit : celle du pianiste à qui l'on offre de faire une tournée mondiale avec l'orchestre symphonique de Montréal et de jouer et d'être dirigé pendant plusieurs mois par le magistral chef d'orchestre Kent Nagano. Il s'agit d'une expérience extraordinaire, faite de défis et d'intensité. C'est aussi la découverte et l'apprentissage de nouvelles façons d'interpréter les partitions, l'apparition d'une confiance en soi inconnue jusque-là, le développement d'une nouvelle vision et un sentiment d'accomplissement porteur vers un avenir incomparable. En toute humilité, je crois que notre expérience des derniers mois était de cette nature : une expérience globale en courtage immobilier.

Les membres du conseil d'administration sont passionnés par leur profession, celle de courtier immobilier. Ils forment une équipe dont je suis le porte-étendard. Dès le moment où nous croyons en quelque chose, que les effets anticipés sont clairs et bénéfiques et que nous sommes cohérents comme groupe, nous pouvons prendre les meilleures décisions et accomplir de grandes choses.

Je suis avant tout courtier immobilier. J'ai le privilège de diriger une firme de courtage et une équipe d'agents formidables dont j'éveille l'intérêt pour les affaires professionnelles. Ils se sont appropriés leur Association. Ils s'en préoccupent et sont en mesure d'apprécier la valeur ajoutée des services de l'ACAIQ. Comme pour ces personnes qui me sont proches, je veux aussi convaincre ceux et celles qui ne le sont pas encore. Les grandes orientations que nous devons prendre ne sont pas le fait de quelques personnes, elles appartiennent à tous. ◘

Une vision, des objectifs nombreux, une volonté commune

Ce fut l'année de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*, adoptée et sanctionnée en mai par l'Assemblée nationale, et de la nouvelle réglementation dont la préparation nous incombe. Il s'agit d'un travail colossal, fait en un temps record, auquel ont participé différents groupes de personnes : des juristes, des rédacteurs, les membres du conseil, le président et chef de la direction et le personnel de l'Association, des intervenants divers ainsi que des courtiers et agents immobiliers. C'est un vaste travail de réflexion sur tous les aspects du courtage immobilier et tous les aspects du fonctionnement de l'organisme d'encadrement. C'est l'aboutissement de nombreuses années de préparation et de peaufinage. Fort heureusement, tous ont réfléchi ensemble, dans le même sens et avec la même vision.

Dans les faits, ce sont des milliers d'heures de travail que nous n'avons pas osé comptabiliser, dans un effort collectif déployé au cours des derniers mois pour mettre en forme cet ensemble de balises qui seront les nôtres au cours des prochaines décennies. Nous n'avons pas arrêté le temps pour autant et les affaires courantes de l'Association n'ont pas été mises de côté. Elles ont été traitées et menées avec diligence et intensité, d'où un constat d'année record quant à la prestation de services de l'organisme.

Notre échéancier était court et nos objectifs étaient multiples. Des débats d'idées, il y en a eu. Ils se sont faits dans un effort collectif, pour bâtir ensemble. Notre but était de se projeter dans le temps et d'assurer la pérennité de notre profession, le courtage immobilier.

Notre travail vise une nouvelle réglementation qui traduit la réalité d'aujourd'hui et des années à venir. Nous osons vouloir une nouvelle façon de faire et de penser pour la personne qui pose les actes professionnels et une nouvelle façon de la désigner : le courtier immobilier. Nous voulons aussi une nouvelle façon de désigner le lieu où il se regroupe, l'agence, ainsi qu'une nouvelle responsabilité à l'égard du public, complète, conjointe et pleinement assumée.

Nous voulons clarifier et simplifier les règles, les rassembler en un tout cohérent, faciliter leur compréhension et alléger les tâches et le fardeau de leur application, pour les agences, les courtiers et le public.

Nous voulons donner aux gens du courtage hypothécaire, une identité et un cadre qui leur sont propres et une reconnaissance qui a tardé beaucoup trop longtemps à venir. Nous souhaitons que ces gens s'approprient et fassent de notre Association la leur.

Nous voulons donner aux gens le goût de se joindre à la profession et que les personnes exerçant dans d'autres milieux et ayant des expériences connexes puissent profiter de leurs compétences, se joindre au courtage immobilier et l'enrichir.

Nous voulons que la notion de « compétences » soit à la base de nos mécanismes d'entrée et de maintien dans la profession, en définissant ces compétences et les champs de pratique où elles seront mises en valeur. Cela prend la forme de nouveaux paramètres pour la formation et les examens.

Nous osons revoir les principes de représentation des parties à une transaction, de façon à assurer une plus grande transparence aux yeux de la clientèle. Nous voulons soutenir davantage le principe de collaboration, sans lequel le courtage immobilier aurait peu d'efficacité dans une économie de marché fortement concurrentielle.

Nous voulons préciser certains principes relatifs à la rétribution et permettre à ceux qui pratiquent le courtage immobilier en agence de s'incorporer et de recevoir leur rétribution par l'intermédiaire d'une compagnie dont ils seront actionnaires.

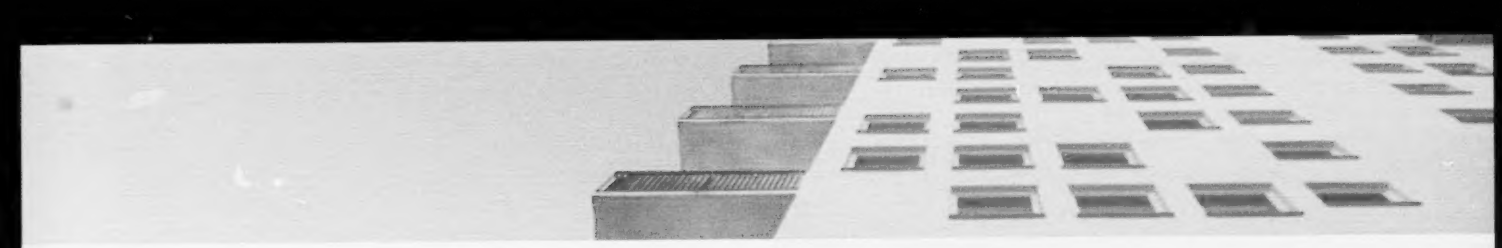
Nous voulons généraliser l'utilisation du compte en fidéicommis et étendre ses bénéfices, gage de sécurité pour les sommes reçues par un titulaire de permis, lesquelles ne lui appartiennent pas.

Nous voulons protéger les droits des personnes oeuvrant déjà dans le domaine du courtage immobilier et nous assurer qu'au cours de la transition, personne ne perdra de droits acquis.

Nous voulons encadrer les gens qui viennent d'autres juridictions et qui font des transactions sur une base ponctuelle, en exigeant qu'elles obtiennent une autorisation spéciale.

Nous voulons, en matière de formulaires, éliminer la notion de formulaires obligatoires au profit de la notion de contenu obligatoire, facilitant ainsi l'évolution des documents et des pratiques. C'est un bel exemple d'allègement.

Nous voulons simplifier la tenue des dossiers et registres et favoriser la gestion électronique des documents, incluant l'utilisation et la validation de la signature électronique. L'implantation de ces principes va permettre de révolutionner la façon dont nous travaillerons.



Nous voulons que la protection accordée par le Fonds d'indemnisation reflète les valeurs d'aujourd'hui. C'est ce que nous avons fait en proposant de hausser le montant admissible de 15 000 $ à 35 000 $.

Nous voulons revoir la composition du conseil d'administration et certains aspects de son fonctionnement.

Nous voulons donner une nouvelle crédibilité à notre profession.

J'ai hâte que l'organisation change de nom. L'OACIQ, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, traduira enfin sa véritable nature, le rôle qu'elle joue et les services qu'elle rend.

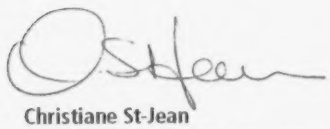
Si j'avais un souhait, ce serait que chaque titulaire de permis puisse venir travailler à l'Association au moins un an, pour mieux comprendre les rouages de notre organisation et aussi pour y côtoyer des gens dévoués, les employés de l'Association.

Je me suis consacrée avec énergie aux affaires de l'Association. Je n'ai pas vu passer cette deuxième année à la présidence du conseil. Dans mon cas, comme dans celui des autres membres du conseil, il nous a fallu concilier le travail, la famille et la vie associative. L'équipe du conseil d'administration a travaillé avec lucidité. Ce sont des gens passionnés par leur profession, à l'esprit sagace et dotés de facultés de visionnaires. Nos rencontres et échanges furent énergiques. Les membres du conseil m'ont fait confiance et je les en remercie, tout comme je remercie M. Robert Nadeau, président et chef de la direction de l'Association et responsable devant le conseil, du travail fait par une équipe solide, expérimentée, aux talents variés, qui aime le courtage immobilier et qui s'y dévoue.

Nous voulons devenir une valeur ajoutée, devenir la référence immobilière aux yeux de notre clientèle et du public. Chaque personne qui œuvre dans le domaine du courtage immobilier au Québec doit OSER VOULOIR, OSER ÊTRE, et OSER DEVENIR cette RÉFÉRENCE en matière de courtage immobilier. À compter du moment où le groupe que nous sommes deviendra cette référence incontestable, nous augmenterons notre pénétration du marché et le public sera mieux protégé. L'engagement de tous dans l'atteinte de cet objectif, voilà comment le mot profession prendra son véritable sens.

C'est ce que le conseil d'administration, les dirigeants, le personnel de l'Association et les dizaines sinon centaines de personnes qui ont participé aux travaux de la dernière année ont fait. Nous avons défini cette nouvelle offre de service à valeur ajoutée, habitée par des valeurs universelles de compétence, de transparence, de cohérence, de collaboration et de souci du bien commun et de l'intérêt public.

Avec tous ces changements fondamentaux, nous avons osé faire avancer la profession. Nous avions la volonté de le faire et nous l'avons fait. ■



Christiane St-Jean
Présidente du conseil d'administration

FAITS SAILLANTS

ADOPTION ET SANCTION PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

PRÉPARATION DE LA RÉGLEMENTATION

ENTRÉE EN VIGUEUR PRÉVUE AU COURS DE L'ANNÉE 2009

NOMBRE DE COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS

	2009	2008	2007
au 1er janvier	17 323	16 363	15 732
au 31 décembre	–	20 276	18 714

RÉSULTATS

	2008	2007	2006
Produits	12 631 768 $	11 585 801 $	10 497 641 $
Charges	12 216 288 $	10 463 883 $	10 299 796 $

DEMANDES D'INFORMATION À INFO ACAIQ

2008	2007	2006
49 428	36 000	30 000

ACTIVITÉS DE FORMATION

2008	2007	2006
476	314	281

DEMANDES AU SERVICE D'ASSISTANCE

2008	2007	2006
1 854	2 272	2 147

ENQUÊTES PAR LE BUREAU DU SYNDIC

	2008	2007	2006
Enquêtes ouvertes	268	270	317
Enquêtes terminées	318	336	282
Plaintes déposées	87	97	91

RÉVOCATIONS/SUSPENSIONS DE CERTIFICATS PAR LE COMITÉ DE DISCIPLINE

2008	2007	2006
40	45	60

INSPECTIONS DE COURTIERS PAR LE SERVICE D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

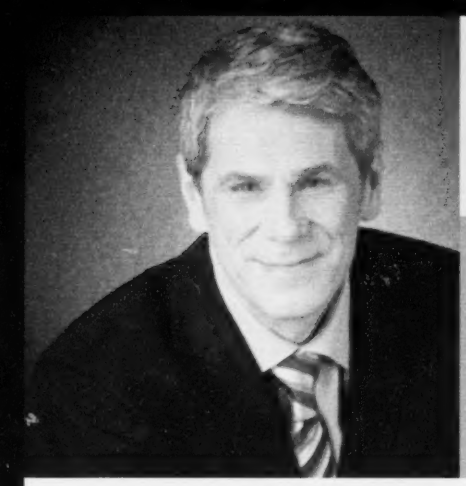
2008	2007	2006
443	362	311

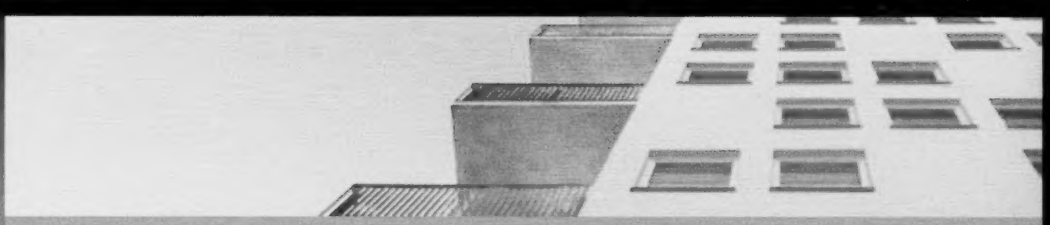
DEMANDES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES

	2008	2007	2006
Demandes soumises	52	47	71
Demandes refusées	4	6	9

ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL DU COURTAGE IMMOBILIER

2008	2007	2006
200	207	104





Robert Nadeau
Président et chef de la direction

« Pour un courtier immobilier en pleine possession de ses moyens et maître de la transaction immobilière »

RAPPORT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

La Loi sur le courtage immobilier adoptée au début des années 90 nous avait donné des moyens intéressants, calqués en grande partie sur ce que nous retrouvions chez les ordres professionnels. Sous plusieurs aspects par contre, le gouvernement s'était réservé bon nombre de pouvoirs et n'avait pas jugé opportun de nous donner pleine latitude. Cette fois-ci, ce n'est plus le cas. L'adoption et la sanction par l'Assemblée nationale de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier est une reconnaissance, par le législateur et l'ensemble de la société québécoise, de la valeur du travail effectué par le milieu du courtage immobilier au cours des 15 dernières années pour assurer l'encadrement des personnes exerçant cette profession.

La nouvelle Loi, adoptée et sanctionnée en mai 2008, et la réglementation qui l'accompagnera accordent aux courtiers et agents immobiliers tous les moyens qui peuvent être mis à la disposition d'un groupe professionnel pour pleinement prendre en charge la régulation de ses pratiques professionnelles. Le législateur comble les vides et les manques constatés du régime actuel et il innove à de multiples égards. On retrouve dans cette nouvelle législation des éléments qui n'existent dans aucune autre législation professionnelle et qui étonnent et font l'envie des autres groupes. C'est une grande victoire pour la profession de courtier immobilier et une réussite que l'on doit à tous les intervenants du milieu, les personnes comme les organisations, qui ont su se concerter et se mobiliser pour le bien commun et l'intérêt public.

Échange et collaboration exceptionnelle avec les autorités gouvernementales

Pour l'Association, ce changement législatif est le fait marquant de la dernière année et le signal d'un branle-bas affectant tous les aspects de ses opérations, de ses orientations et de son fonctionnement. Ce nouveau texte législatif accorde des pouvoirs accrus à l'organisme d'encadrement, notamment celui de préparer la réglementation.

Les mois qui ont précédé l'adoption de la nouvelle Loi avaient donné lieu à de nombreuses discussions avec le gouvernement. À compter du mois de mai, moment à partir duquel il nous incombait d'amorcer notre travail réglementaire nous permettant d'appliquer les pouvoirs et principes prévus à la législation, ces discussions ont pris alors la forme d'un échange continu d'idées, de conseils, de recommandations et de suggestions. Cette collaboration nous a permis de cheminer rapidement dans la préparation des nouvelles règles, section réglementaire par section réglementaire, et de traduire cette volonté de transformation de notre environnement en textes clairs, précis et compréhensibles. Nous avons été en mesure d'apprécier la grande ouverture d'esprit des représentants gouvernementaux et le respect qu'ils avaient de nos pratiques.

Le cœur de la réforme

L'élément central de la réforme est le courtier immobilier, c'est-à-dire la personne physique qui rend les services au consommateur. On y prévoit le cadre et tous les outils pour qu'il soit en pleine possession de ses moyens et qu'il joue avec maîtrise son rôle de chef d'orchestre lors d'une transaction immobilière. Ce rôle, aux yeux du public, ne se limite plus à fournir de l'information ou à agir comme intermédiaire.
Le courtier doit être au cœur de la transaction et en propulser toutes les étapes. Il doit appliquer les connaissances acquises et se servir de son expérience pour exercer un jugement professionnel éclairé à chaque situation rencontrée.

Mme St-Jean, la présidente du conseil d'administration de l'ACAIQ, évoque dans son rapport une longue liste de changements. D'autres moyens mis en place sont aussi mentionnés tout au long du présent rapport annuel. Plusieurs auront un impact direct sur les opérations de l'organisation, entre autres la création d'un comité de délivrance et de maintien des permis et les changements apportés à tout ce qui touche le droit d'exercice dont la vérification des antécédents des demandeurs. Il y aura aussi la mise en place de fonctions liées à la médiation et à la conciliation de différends ainsi qu'à l'arbitrage de comptes. Pensons aussi à l'assouplissement et à l'allègement de règles en matière de tenue de dossiers.

Information, interventions publiques et événements

À l'Association, l'information revêt plusieurs formes. La première est bien entendue notre centre de renseignements téléphoniques Info-ACAIQ. C'est un service de première ligne auquel s'adressent acheteurs, vendeurs, courtiers et agents ou toute personne qui a besoin de renseignements concernant une situation ayant trait au courtage immobilier. Nous avons répondu à 40 092 demandes d'information téléphonique auxquelles s'ajoutent les 9 336 courriels reçus, pour un total de 49 428 demandes.

Notre site ACAIQ.COM auquel accède le public et l'espace SYNBAD réservé aux courtiers et agents immobiliers constituent un autre grand volet de nos activités d'information avec des dizaines de milliers de visiteurs et encore plus de pages consultées et de documents téléchargés. Soulignons la mise en ligne dans SYNBAD de la version 2008 des formulaires électroniques de l'Association, fortement améliorés et toujours sans frais, donnant une pleine autonomie aux utilisateurs pour créer, remplir, imprimer et sauvegarder leurs formulaires de transactions sur leur propre poste de travail ou sur un serveur dont l'accès est sécurisé. De plus, l'échange de données est maintenant possible entre le système de formulaires électroniques et le Service inter-agences de la Chambre immobilière de Québec, ce qui simplifie grandement la tâche des utilisateurs. Ajoutons à ce volet le journal *L'INFO ACAIQ*, le bulletin électronique *L'INFOLETTRE* et une panoplie de brochures et de dépliants.

L'Association est devenue depuis plusieurs années une référence de premier plan pour le milieu journalistique. Nos interventions sont constantes et variées. Les questions reliées aux aspects environnementaux, à la santé et à la sécurité des personnes, en lien avec le logement et l'habitation, sont de plus en plus fréquentes et nous indiquent un courant social dont le courtier immobilier doit tenir compte.

Enfin, soulignons que nous avons participé à une dizaine de congrès et salons publics et que nous commanditons certains organismes ou événements spéciaux, ce qui constitue des moyens de choix pour marquer la présence de l'Association et du courtage immobilier.

Au chapitre de l'information et des communications, cette dernière année éclipse toutes les autres. L'ACAIQ est présente partout.

La formation du courtier immobilier

En matière de formation, nous passons d'un environnement fondé sur la simple acquisition de connaissances à un milieu qui privilégie le développement et la vérification des compétences. Cette transition est marquée de façon très claire par le nouveau cadre législatif et réglementaire, notamment par les pouvoirs accordés au comité d'inspection professionnelle d'ordonner aux titulaires de permis de suivre une formation. On y prévoit aussi que l'examen d'entrée dans la profession auquel se soumettront les candidats portera sur les compétences que doit avoir une personne en fonction du type de permis demandé. Il n'est donc plus question de mesurer uniquement un large inventaire de connaissances acquises. Il faut aussi évaluer le savoir-faire de cette personne.

Cette transition a été le fil conducteur de nos activités au cours de la dernière année en matière de formation, dont le développement, la distribution et la tenue d'activités de formation continue. Il s'agit d'un programme structuré, composé de 42 conférences, séminaires,

ateliers et courtes sessions couvrant l'éventail des compétences nécessaires pour exercer. Il y a plusieurs nouveautés, par exemple une formation sur les successions et une autre sur le radon que nous avons développée et donnée en collaboration avec Santé Canada. Au bilan, nous avons organisé 476 activités auxquelles 12 064 courtiers et agents ont participé. Des unités de formation continue sont octroyées aux participants.

Il y a aussi le travail effectué sur le développement des référentiels de compétences qui permettront aux candidats désirant entrer dans la profession d'identifier les compétences attendues et de les acquérir en fonction de situations et d'actions professionnelles spécifiques. Ces référentiels couvrent quatre champs de pratique : résidentiel, commercial, hypothécaire et un autre spécifique au dirigeant d'agence.

Le référentiel est l'outil de base auquel devront se référer les maisons d'enseignement qui aideront les candidats à se préparer à l'examen d'entrée dans la profession. Ce ne sera plus un examen avec questions multiples sous forme de choix de réponse. Il s'agira plutôt d'une mise en situation à partir de laquelle le candidat devra décrire son cheminement et démontrer que la transaction qui lui est présentée est menée en respectant les exigences de la loi et en protégeant les parties. Nous avons développé des modèles d'examen et ceux-ci ont été présentés en cours d'année aux principaux intervenants du milieu.

Le dernier point en matière de formation est la poursuite du travail de préparation de guides de pratiques professionnelles. Ces guides pourront servir à la préparation des candidats à l'examen, mais aussi comme sources de référence pour tous ceux et celles qui exercent déjà.

Les devoirs du courtier immobilier évoluent rapidement. En plus du devoir d'information et celui de conseil, nous voyons poindre le devoir de sécurité : sécurité du patrimoine et sécurité des parties aux transactions. C'est ce qui se dégage des nouvelles obligations en matière de vérification d'identité et de diligence dont il faut dorénavant faire preuve quant aux facteurs environnementaux, dont les algues bleues, la qualité des eaux et la contamination du sol.

Le courtier immobilier devra proposer des services qui correspondent aux besoins du client. Les règles de conduite seront dorénavant beaucoup plus claires.

La nouvelle réglementation va nous mener vers d'autres horizons. Elle va nous permettre de traverser la période d'incertitude qui s'annonce, de rehausser la perception qu'a le public du courtage immobilier et d'assurer la pérennité de la profession, laquelle est gratifiante pour ceux et celles qui la pratiquent et rassurante pour ceux et celles qui en utilisent les services. ◘

ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE

	Activités	Participants
2006	281	7 839
2007	314	9 737
2008	476	12 064

RÉPARTITION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS (au 1er janvier)

Par catégorie de certificat

	2009	2008	2007
Agent agréé	2 725	2 572	2 406
Agent affilié	12 796	12 053	11 633
Courtier agréé	1 742	1 677	1 627
Courtier affilié	60	61	66
Total	17 323	16 363	15 732

Par sexe et âge moyen*

Homme (âge moyen : 49 ans)	9 238	8 751	8 393
Femme (âge moyen : 48 ans)	6 779	6 370	6 148
Total	16 017	15 121	14 541

* Personne physique seulement

EXAMENS OBLIGATOIRES – 2008

	Agents affiliés	Courtiers et agents agréés
Nombre d'examens	3 224	371
Nombre de réussites	2 770	274
Taux de réussite	85,92 %	73,85 %
Taux d'échec	14,08 %	26,15 %
Note moyenne	76,04 %	71,93 %

GESTION DES CERTIFICATS

	Activité / Certificats de courtier			Activité / Certificats d'agent		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Renouvellements au 31 décembre	1 669	1 599	1 575	14 659	14 105	13 294
Délivrances	224	207	188	4 247	3 245	3 581
Reclassifications						
Courtier agréé > Agent agréé	24	26	24	24	26	24
Agent agréé > Courtier agréé	41	38	33	41	38	33
Agent affilié > Agent agréé	-	-	-	254	241	210
Reprises d'effet	4	6	6	2 150	2 264	1 921
Suspensions	35	39	50	3 740	3 730	3 507
Expirations	125	120	119	2 997	2 476	2 736
Annulations	47	42	21	19	18	21
Abandons	7	11	0	342	168	9

Un nombre record de courtiers et d'agents immobiliers au Québec

Nous enregistrons un record du nombre de personnes autorisées à pratiquer le courtage immobilier au Québec, que nous fassions le décompte au 31 décembre 2008 ou au tout début de l'année 2009, une fois les renouvellements et les expirations de certificats complétés. En effet, l'Association avait près de 21 000 membres en fin d'année 2008. Comme nous avions amorcé l'année avec 16 363 membres, ce fut un essor sans précédent, alimenté par le nombre exceptionnel de candidats aux examens de certification qui s'est chiffré à 3 595. Cette poussée s'est aussi poursuivie lors du renouvellement du 1er janvier 2009, puisque le nombre de membres en début d'année a alors été porté à 17 323, soit 1 742 courtiers agréés et 15 581 agents affiliés ou agréés et courtiers affiliés. Cela représente 960 membres de plus que l'an dernier à la même date, avec une hausse de près de 6 %. Un record là aussi.

Les conditions économiques incertaines laissent présager qu'un tel nombre, du moins à court terme, ne pourra pas être maintenu. Nous sommes à la fin d'un long cycle d'expansion qui a favorisé, plus que toute période auparavant, le développement et l'organisation de la profession de courtier immobilier. Nous avons connu une amélioration exceptionnelle de la qualité et de la diversité des services offerts au public. Les changements législatifs et réglementaires annoncés confirment cet état de fait et ils auront pour effet de nous pousser, au cours des années à venir, vers de plus hauts niveaux.

RÉPARTITION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS (AU 1er JANVIER 2009)

PAR RÉGION	Courtiers	Agents	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)	613	5 752	6 365
Laval (13)	115	1 747	1 862
Montérégie (16)	342	3 000	3 342
Sous-total	1 070	10 499	11 569
Région de Québec			
Québec (03)	194	1 305	1 499
Chaudière-Appalaches (12)	35	177	212
Sous-total	229	1 482	1 711
Région Est			
Bas-Saint-Laurent (01)	11	107	118
Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	17	233	250
Côte-Nord (09)	7	39	46
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	4	17	21
Sous-total	39	396	435
Région Centre			
Mauricie-Bois-Francs (04)	48	383	431
Estrie (05)	69	383	452
Lanaudière (14)	65	634	699
Sous-total	182	1 400	1 582
Région Ouest			
Outaouais (07)	52	521	573
Abitibi-Témiscamingue (08)	8	52	60
Laurentides (15)	162	1 231	1 393
Sous-total	222	1 804	2 026
Total	**1 742**	**15 581**	17 323

Note : Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec

PAR FRANCHISEUR	Courtiers	Agents	Total
Century 21	31	846	877
Colliers International (Québec) Inc.	2	27	29
Exit	16	140	156
Groupe Sutton	73	2 558	2 631
Hypotheca Courtier hypothécaire	7	159	166
La Capitale	82	1 507	1 589
Le Permanent	2	9	11
Multi-Prêts Hypothèques	7	436	443
RE/MAX	223	3 444	3 667
Royal LePage	81	1 838	1 919
Trans-Action	1	3	4
Sous-total	525	10 967	11 492
Indépendants	1 217	4 614	5 831
Total	**1 742**	**15 581**	17 323

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins un courtier immobilier agréé franchisé le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce et son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

Sommaire des activités relatives à l'exercice illégal

Dossiers reportés des années précédentes	173
Dossiers ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2008	200
Total	**373**

Dossiers fermés durant l'année 2008

Raisons de fermeture	
Insuffisance de preuve ou prescription	122
Publicité seulement	2
Propriétaire ou locataire de l'immeuble	0
Exception à l'article 2 de la LCI	1
Plaidoyer de culpabilité	11
Jugement (verdict de culpabilité)	26
Jugement (verdict d'acquittement)	0
Autres	2
Total	**164**

Dossiers actifs au 31 décembre 2008

État des dossiers en cours	
Sous enquête	144
En attente du procès (Cour du Québec)	58
En appel	2
En attente du jugement ou de la fin du délai d'appel	5
Total	**209**

Comparaison annuelle – Activités relatives à l'exercice illégal

	2008	2007	2006
Dossiers ouverts en cours d'année	200	207	104
Dossiers actifs au 31 décembre	209	173	123
Dossiers en attente de procès	50	26	17

Les cas de pratique illégale du courtage immobilier

Le nombre de plaintes ou de dénonciations reçues en 2008 en matière de pratique illégale du courtage immobilier se compare à celui de l'année précédente, soit 200 contre 207 en 2007. Toutefois, ce volume de dossiers ouverts demeure nettement supérieur à ce que nous connaissions au cours des années antérieures, alors qu'il se situait autour d'une centaine de dossiers par année. Il avait été de 104 en 2006.

Par conséquent, le nombre de dossiers en attente de procès a presque doublé. Nous en avions 58 à la fin de l'année, touchant tous les champs de pratique, soit l'achat, la vente, la location d'immeuble ou d'entreprise ou encore en matière de prêt garanti par hypothèque immobilière. Nous avons obtenu 26 jugements de culpabilité et 11 plaidoyers de culpabilité. Deux cas, dont les jugements ont été rendus en 2008, ont été portés en appel.

Des changements significatifs seront apportés par la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* en matière de contrôle de la pratique illégale de la profession. Ainsi, le nouvel Organisme aura un pouvoir de perquisition, ce qui nous manquait pour mener avec plus de facilité nos enquêtes et constituer une preuve suffisante. Ce nouveau moyen, combiné au fait que le délai de prescription passera d'un an à deux ans, nous donnera une plus grande souplesse. Les amendes qui seront imposées aux personnes déclarées coupables d'exercice illégal seront aussi plus dissuasives : une personne physique pourrait se voir imposer une amende de 1 500 $ à 20 000 $ et une personne morale de 3 000 $ à 40 000 $ et ces amendes seront portées au double en cas de récidive.

Trop souvent encore, le consommateur se fait flouer et se retrouve devant rien, sans aucune protection ou recours, parce que les personnes dont il utilise les services n'ont pas les autorisations ni les compétences reconnues nécessaires. Tous les moyens doivent être mis en place pour enrayer ces abus et c'est ce que permettra la nouvelle législation.

Les défis du financement

L'élaboration du nouveau cadre réglementaire nous a aussi amené à nous pencher sur la dimension financière, présente et future, du fonctionnement de l'organisation. Nous avons examiné attentivement

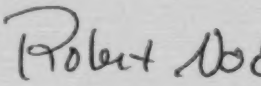
le financement des différents organismes professionnels au Québec. Les constats, validés par une firme externe, nous indiquent clairement que la structure actuelle de financement de l'Association est inadéquate car elle est fondée en grande partie sur le flux des nouveaux venus dans la profession et de ceux qui quittent et aussi sur le mouvement des agents qui passent d'une firme de courtage à l'autre. C'est une structure de financement instable, favorable en cycle haussier et catastrophique en cycle baissier. Nous ne retrouvons pas de situations comparables chez les autres groupes professionnels dont le financement est beaucoup plus constant puisque nous n'y retrouvons pas de tels mouvements. Il nous faut minimiser les effets économiques de ces fluctuations et nous avons une opportunité pour le faire. La réforme actuelle aura pour effet, à long terme, de stabiliser l'effectif des personnes pratiquant le courtage immobilier. La structure financière de l'organisme doit refléter ce modèle. En éliminant les droits de reprise d'effet, en ne faisant plus de distinction entre les droits exigibles pour la délivrance ou le maintien d'un permis, en revoyant les montants de ces droits et en assurant une contribution actuarielle suffisante au Fonds d'indemnisation, nous garantirons au public, pour les années à venir, un plein accès aux protections et aux services promis et attendus.

À l'état des résultats, nous enregistrons un surplus de 415 480 $, ce qui est moins que l'an passé, mais plus que ce que nous avions prévu. Ce surplus porte notre actif à plus de 4 329 940 $, qui seront réinvestis pour la transformation de l'organisation et la restructuration de plusieurs volets de nos opérations.

Nous avons également ramené au sein de l'Association le maintien et le développement de nos services informatiques. Ceux-ci étaient impartis depuis plusieurs années et le moment nous est apparu propice et financièrement opportun pour revoir le tout.

La conjoncture unique et l'ensemble des dossiers et sujets abordés ont exigé des membres du conseil d'administration une disponibilité hors du commun. Ils ont donné les orientations et ont revu, corrigé et validé les projets soumis. Il est important de souligner, dans toute cette transformation annoncée, que ce sont les membres du conseil d'administration qui ont le dernier mot. Bien que ce ne soient pas des spécialistes en réglementation, en formation ou en affaires publiques, il leur incombe d'exercer un jugement sur ce qui est proposé et de s'assurer que le tout répond, de façon cohérente, aux besoins et objectifs d'encadrement de la profession. La contribution des membres du conseil a été remarquable. Ils ont su s'élever au-dessus des considérations personnelles et professionnelles, gardant toujours à l'esprit l'intérêt public. Je les remercie de cette présence soutenue et de la grande confiance accordée au personnel de l'Association. Je me dois de souligner l'énergie, la passion et la force mobilisatrice de la présidente du conseil, Mme Christiane St-Jean. Elle a relevé avec grand talent les défis de sa fonction.

Le personnel de l'Association a aussi fait preuve de beaucoup d'énergie, d'une grande disponibilité et d'un dévouement exemplaire. Dans ce contexte de mouvance, il nous a fallu libérer des gens pour les affecter aux projets spéciaux. Parce que nos équipes sont solides et bien rodées, nous avons pu le faire sans affecter les opérations courantes qui, tel qu'indiqué à plusieurs occasions dans le présent rapport, ont atteint un niveau historique. Nous avons des équipes aguerries, compétentes et empathiques. C'est avec fierté que je les remercie. ■



Robert Nadeau
Président et chef de la direction

STATISTIQUES – BUREAU DU SYNDIC

DOSSIERS DU SYNDIC TRANSMIS AUX PROCUREURS AU COURS DE L'ANNÉE

	2008	2007
	134	133

RAPPORTS D'ENQUÊTE SOUS ÉTUDE OU EN ATTENTE D'ÉTUDE PAR LES PROCUREURS

Au 31 décembre	2008	2007
	59	28

NOMBRE DE PLAINTES DÉPOSÉES

Au 31 décembre	2008	2007
	87	97

DOSSIERS FERMÉS APRÈS ÉTUDE DES PROCUREURS (SANS PLAINTE)

Au 31 décembre	2008	2007
	2	1

STATISTIQUES – SERVICE D'ASSISTANCE

DEMANDES REÇUES PAR LE SERVICE D'ASSISTANCE

	2008	2007
	1 854	2 272

DEMANDES TRAITÉES PAR LE SERVICE D'ASSISTANCE

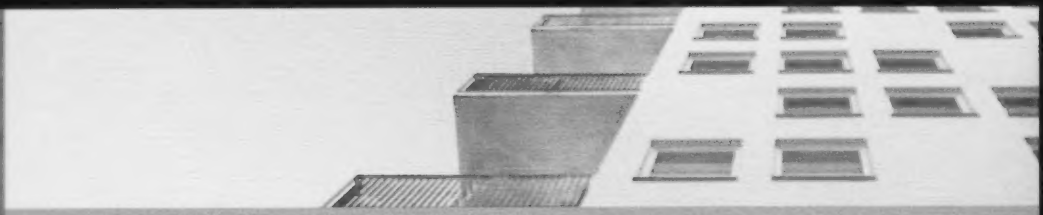
	2008	2007
	1 869	2 220

RÉPARTITION DES DEMANDES TRAITÉES

	2008
Fermées par le Service d'assistance	1 417
Transférées au Bureau du syndic	255
Transférées aux Affaires juridiques pour des motifs liés à l'exercice illégal	197

NATURE DES DEMANDES – RÉPARTITION SELON LES PRINCIPAUX SUJETS

	2008
Vérifications, information, conseils	424
Collaboration	219
Pratique déloyale	203
Courtage illégal	201
Service	197
Fraude, faux, appropriation de fonds	167



Hélène Morand
Syndique

« Qualité des actes professionnels du courtier et de l'agent immobiliers »

RAPPORT DU BUREAU DU SYNDIC

La collaboration entre membres de l'Association est un aspect fondamental de nos pratiques professionnelles. Cette collaboration est un mécanisme de cohésion, propre à notre profession. Ses principes sont prévus à la réglementation et sans une telle cohésion le courtage immobilier ne répondrait pas aux besoins et aux attentes des consommateurs. J'ai eu l'énorme privilège au cours de l'année 2008 de préparer une tournée et de donner une conférence sur ce thème à 27 occasions sur tout le territoire du Québec. D'y rencontrer près de 2 500 participants fut une expérience remarquable.

La connaissance et la compréhension des principes de collaboration posent encore des difficultés sérieuses dans notre milieu. Les statistiques du Service d'assistance le démontrent : 219 demandes touchant cet aspect nous ont été adressées au cours du dernier exercice. Il faut donc en parler constamment si l'on veut soutenir et améliorer la compréhension que les courtiers et les agents ont de ce principe et de ses bénéfices. La nouvelle Loi sur le courtage immobilier apportera d'ailleurs des changements qui appuieront encore davantage le principe de collaboration. Nous verrons apparaître de nouvelles exigences quant à l'inscription des immeubles au Service inter-agences ou encore au partage de rétributions et aux explications que nos clients sont en droit d'attendre. Ces mesures auront pour effet de dynamiser le marché en favorisant au maximum l'échange d'information et la collaboration, et en réduisant les possibilités de conflits d'intérêts qui, elles, ont pour effet de freiner les échanges.

Les fraudes

Au bilan de nos activités, nous constatons une réduction majeure des cas de « maisons de culture de marijuana ». Lorsque je suis entrée en fonction il y a trois ans, il y avait alors une soixantaine de cas sous enquête. Il n'en reste que quelques-uns et nous n'en recevons des nouveaux que très rarement. Ces résultats probants sont la conséquence directe des efforts concertés de l'Association : conférences et formations, collaboration avec différents corps publics, présence soutenue auprès des médias et sanctions très sévères du comité de discipline. Il est clair que les courtiers et agents immobiliers ne veulent plus participer à ces réseaux. Il s'agit d'un bel exemple de protection du public. ◘

Sur une note moins positive, nous constatons une forte recrudescence des cas de fraudes. On parle des traditionnels « flips », des stratagèmes de gonflement de prix ou de la production de faux documents, comme par exemples les baux ou les confirmations d'emploi. Pour le Bureau du syndic, ce sont des cas complexes et longs à traiter qui mobilisent actuellement plus de 50 % de nos ressources même s'ils ne représentent que 30 % des dossiers sous enquête. Nous avons affaire à des réseaux bien établis et tentaculaires, disposant de beaucoup de moyens. Les sanctions imposées sont lourdes, ce qui crée une nouvelle problématique : presque tous les cas de fraude se retrouvent en appel, ce qui demande du temps et de la préparation.

Malgré la recrudescence de ces cas lourds, nous terminons l'année 2008 avec 196 dossiers en cours d'enquête ou en attente d'étude, comparativement à 248 dossiers à la fin de l'année précédente. C'est une diminution de 20 % et c'est la deuxième année consécutive où nous réussissons à abaisser ce nombre. Il était de 312 à la fin de 2006.

Les demandes d'enquête reçues sont au même niveau que l'an dernier, soit 270. Des dossiers enquêtés, 134 ont été transférés aux procureurs de l'Association pour un dépôt éventuel devant le comité de discipline. Quant au nombre de plaintes déposées devant le comité de discipline, il a été de 87.

Le Service d'assistance

Le Service d'assistance a pour sa part reçu 1 854 demandes. Il s'agit d'une baisse significative, en grande partie explicable par les mesures prises, à la fin de l'an dernier, d'exiger que toute demande provenant d'un agent soit signée par son directeur d'établissement et de reléguer à ce dernier les demandes relatives à la publicité et aux plans d'affaires. Ces mesures ont porté leurs fruits et nous ont permis d'atteindre les objectifs que nous nous étions fixés d'allègement administratif et de réduction du temps de traitement des demandes.

Les demandes d'assistance proviennent du public dans une proportion d'environ 55 %. Une autre donnée intéressante du point de vue de la qualité et de la performance du service : nous n'avons eu que 13 demandes de révision des 1 869 cas traités, soit moins de 1 %.

Outre la mauvaise compréhension des principes de collaboration et la fraude, dont nous avons déjà fait état, les principaux problèmes qui nous ont été soumis en matière de pratique du courtage immobilier sont relatifs à la vérification des informations et aux conseils, aux pratiques déloyales et à la qualité inadéquate des services. Ce sont des constantes sur lesquelles l'Association, bientôt l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, et aussi toutes les personnes exerçant

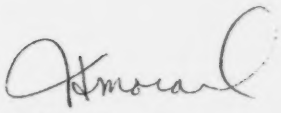
ENQUÊTES IMPLIQUANT LES MEMBRES DE L'ACAIQ

	Enquêtes ouvertes au cours du mois		Enquêtes terminées au cours du mois		En cours d'enquête ou en attente	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Janvier	22	9	30	28	239	293
Février	19	22	31	28	227	287
Mars	23	11	28	32	221	266
Avril	25	32	27	23	219	275
Mai	29	28	26	35	222	268
Juin	16	25	30	44	208	249
Juillet	21	25	29	27	200	247
Août	7	3	12	22	195	228
Septembre	41	18	23	15	213	231
Octobre	34	52	39	32	208	251
Novembre	16	26	22	31	202	246
Décembre	15	19	21	17	196	248
Total	268	270	318	336		

dans le domaine du courtage immobilier doivent s'attarder dans un souci d'amélioration continue des services offerts à la clientèle et au public.

À la veille de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation et de sa réglementation, l'environnement du Bureau du syndic et du Service d'assistance est appelé à évoluer. Avec la reconnaissance législative du Service d'assistance, une première au Québec chez les organismes d'encadrement professionnel, nous aurons en main plus que jamais auparavant les moyens juridiques pour soutenir et valoriser auprès du public la profession de courtier.

Le Bureau du syndic et le Service d'assistance forment une équipe d'une quinzaine de personnes expérimentées et dévouées. Leur niveau de collaboration est exemplaire et je suis fière d'en avoir la responsabilité et de les représenter. Je les en remercie. ■



Hélène Morand
Syndique

ÉQUIPE DU BUREAU DU SYNDIC

Mario Baillargeon
Adjoint principal au syndic

Giovanni Castiglia
Syndic adjoint conseil

Carletta Calin
Agente aux dossiers

Isabelle Daoust
Agente aux dossiers

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Yves Gardner
Syndic adjoint

Sylvie Jacques
Enquêteuse

Réjean Lebel
Syndic adjoint

François Pigeon
Syndic adjoint conseil

Julie Pinet
Enquêteuse

ÉQUIPE DU SERVICE D'ASSISTANCE

Lina Antinozzi
Analyste

Caroline Domingue
Analyste

Richard Frigon
Analyste

Cathy Galanopoulos
Analyste

Christiane Jalbert
Analyste

Pascale Montpetit
Analyste

Paul Robitaille
Directeur

COMPOSITION DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Les personnes suivantes étaient membres du comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec au cours de l'exercice 2008.

Membres

Albert, Darlene
Ariëns, Imelda
Barrette, Renée
Beauregard, Pierre
Belley, Louise
Bissonnette, Suzanne
Bolduc, Daniel
Bolduc, Danielle
Bureau, Denis
Cayer, Louis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Chopra, Raman
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Couturier, Roger
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Antoine
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaspard, Jean-Pierre
Gaulin, Patricia
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jacques, Sylvie
Jones, Stewart
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Larouche, Céline
Lavigne, Danielle
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Longo, Vito
Mailloux, Luc
Mammarella, Domenico
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Morrow, René
Paquette, Brigitte
Paquette, Rolland G.
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Rzik, Abdelaziz
Stathakis, Georgios
Tassone, Vittoria
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Villiet, François

Secrétaire

Chantal Peltier

Président

M[e] Patrick Choquette

Président substitut

M[e] Gilles Duchesne

ÉQUIPE DU GREFFE

Chabha Amirèche

Agente aux dossiers disciplinaires/
Greffière d'audiences

Catherine Lalonde

Agente aux dossiers disciplinaires/
Greffière d'audiences

M[e] Patrick Choquette
Président du comité de discipline

RAPPORT DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour une infraction aux dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette Loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Association.

Les plaintes sont entendues par un comité composé de deux membres de la profession et d'un président ou d'un président substitut. Les deux membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers et d'agents immobiliers nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Association. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme la secrétaire du comité. Le président et le président substitut du comité sont des avocats nommés par le gouvernement.

Le fonctionnement du comité de discipline est basé en grande partie sur les dispositions du *Code des professions*. Notons qu'il est possible d'en appeler de certaines décisions du comité devant la Cour du Québec. ■

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II)

(1er janvier au 31 décembre 2008)

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline porte sur des infractions graves. Les infractions légères ou techniques étant résolues la plupart du temps par le Service d'assistance de l'Association, sans qu'il y ait eu nécessité d'une enquête par le Bureau du syndic. Au 31 décembre 2008, le Bureau du syndic de l'Association avait déposé 87 plaintes devant le comité de discipline.

Le comité a tenu 15 audiences sur radiation provisoire, 64 audiences sur la culpabilité (incluant des audiences sur requête) et 72 audiences sur la sanction (incluant les audiences sur culpabilité / sanction). Des remises ont été accordées à 48 reprises.

Le comité a rendu 3 décisions de radiation provisoire, 43 décisions de culpabilité, 39 décisions sur sanction, 25 décisions à la fois sur la culpabilité et la sanction à la suite d'un plaidoyer de culpabilité, ainsi que 2 décisions de non-culpabilité. À la clôture de l'exercice, 8 décisions sur la culpabilité et 15 décisions sur la sanction étaient en délibéré.

Les sanctions (Tableaux III et IV)

Le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la révocation temporaire ou permanente du droit d'exercer la profession. Il peut ordonner le paiement d'amendes d'au moins 600 $ et d'au plus 6 000 $ par chef d'accusation. Le montant des amendes augmentera substantiellement pour les faits survenus après le 4 décembre 2007. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans un objectif de protéger le public.

TABLEAU I

Nombre de dossiers

	2008	2007
En cours au 1er janvier	102	92
Déposés en cours de période	87	98
	189	**190**
Moins		
Décisions rendues sur la sanction	64	81
Acquittements	2	5
Retraits de plaintes/arrêts des procédures	0	2
Dossiers en cours au 31 décembre	123	**102**

TABLEAU II

Audiences – Remises – Décisions

	2008	2007
Audiences tenues		
Sur la radiation provisoire	15	7
Sur la culpabilité	64	71
Sur la sanction	72	65
Remises accordées		
Avant la tenue de l'audience	48	52
Décisions		
En délibéré sur la radiation provisoire	0	0
En délibéré sur la culpabilité	8	11
En délibéré sur la sanction	15	5
Rendues sur la radiation provisoire	3	2
Rendues sur la culpabilité	43	45
Rendues sur la sanction	39	36
Rendues sur plaidoyer de culpabilité	25	45

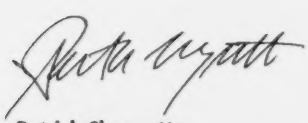
Le comité a imposé dans 19 cas des réprimandes et dans 45 cas des amendes qui ont totalisé 141 400 $. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a recommandé au conseil d'administration, dans 17 cas, d'obliger le membre à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Dans six cas, il a recommandé au membre de suivre un cours de formation continue, dans sept cas, il a ordonné des limitations du droit d'exercice et, dans trois cas, il a émis des ordonnances d'autres natures. Il y a aussi eu 40 cas de suspension / révocation de certificat pour des périodes variant de 15 jours à la révocation de certificat.

En 2008, au total 33 avis de suspension du comité ont été l'objet d'une publication dans les journaux et 3 avis ont été publiés dans le journal *L'INFO ACAIQ* et dans le site Internet de l'Association exclusivement.

Fondement des chefs d'accusation

Les accusations portées devant le comité avaient trait à des infractions aux *Règles de déontologie de l'ACAIQ*, au *Règlement de l'ACAIQ*, au *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* ou à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel du Greffe, tous les membres du comité et M[e] Gilles Duchesne, président substitut, pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline. ■



Patrick Choquette
Président du comité de discipline

TABLEAU III

Sanctions

	2008	2007
Sanctions imposées		
Réprimandes	19	19
Amendes	45	57
Cours obligatoires	17	20
Limitations du droit d'exercice	7	6
Révocations/suspensions*	40	45
Formation continue	6	28
Autres ordonnances	3	2

* Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le certificat d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte.

TABLEAU IV

Amendes et publications

	2008	2007
Sanctions		
Total des amendes	141 400 $	176 800 $
Publications dans les journaux (en vertu de l'article 137 de la *Loi sur le courtage immobilier*)		
Suspensions/annulations	33	48

MEMBRES DU COMITÉ D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

Le conseil d'administration de l'Association nomme les membres du comité d'inspection professionnelle. Au cours de l'exercice 2008, les membres de ce comité étaient :

Président

Raymond Desbiens

Membres

Laurent Bennarous
Nathalie Clément
Pierre Martel
Marc-André Pilon

Secrétaire du comité

Claudie Tremblay
Vice-présidente
Inspection professionnelle et certification

Secrétaire substitut

Francine Boucher
Directrice
Inspection professionnelle

ÉQUIPE DU SERVICE D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

Doreen Carrière
Agente

Louise Dessureault
Inspectrice

Karyne Dubreuil
Adjointe

Rim Hadjem
Adjointe administrative

Patrick Hiriart
Inspecteur

Johanne Langlois
Agente

Serge Legault
Inspecteur

Marie Thérèse Lessard
Inspectrice

Diane Martineau
Inspectrice

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

« Les différents champs de pratique du courtage pleinement pris en compte »

RAPPORT DU COMITÉ D'INSPECTION PROFESSIONNELLE

L'inspection professionnelle est une activité préventive. Elle vise une amélioration constante de la gestion des firmes et bureaux de courtage ainsi que des méthodes de travail et des actes professionnels posés par les courtiers et agents immobiliers. C'est l'approche préconisée par le comité et qui guide l'ensemble des activités et opérations menées par le Service d'inspection professionnelle et son personnel, lesquelles sont décrites dans ce bilan annuel.

Courtage résidentiel, commercial et hypothécaire

Les courtiers immobiliers, qu'ils oeuvrent dans les domaines résidentiel, commercial ou hypothécaire, font dorénavant l'objet d'inspection à la même fréquence. Cet objectif, que le comité s'était fixé il y a trois ans, est maintenant pleinement atteint. Pour y arriver, nous avons développé des protocoles d'inspection particuliers à ces champs de pratique et implanté des processus par lesquels tous les courtiers, sur un cycle de deux ans, feront l'objet en alternance de la visite d'un inspecteur ou d'une auto-inspection effectuée à l'aide d'un questionnaire auquel ils sont tenus de répondre. À ceci s'ajoute une autoévaluation en ligne sur une base annuelle.

Ainsi 315 courtiers résidentiels, 92 courtiers commerciaux et 36 courtiers exerçant dans le domaine hypothécaire ou autre ont reçu la visite d'un inspecteur au cours de l'année. Cela représente 81 visites de plus que l'année précédente. À celles-ci se sont ajoutées quelque 406 auto-inspections, par le moyen d'un questionnaire élaboré portant sur tous les aspects de la gestion d'un bureau de courtage : la publicité, les contrats et les transactions, les dossiers, les conflits d'intérêts et les divulgations, notamment en matière de référencement. Le questionnaire porte également sur les comptes en fidéicommis, la gestion documentaire et la confidentialité. ◘

Quant aux inspections en ligne, sous la forme d'un questionnaire abrégé, 1 244 courtiers s'y sont conformés en 2008. De ce nombre, un seul n'a pas terminé son auto-inspection. Dans une telle situation, le comité en est saisi et il transmet le tout au syndic de l'Association lorsque la situation ne peut être normalisée.

Les recommandations effectuées à la suite de ces inspections portent principalement sur les acomptes qui ne sont pas perçus et les partages de rétribution non autorisés. La documentation incomplète aux dossiers est toujours un aspect pour lequel nous faisons des recommandations, mais il s'agit maintenant de cas d'exception et non de la norme comme il y a plusieurs années. À cet égard, les progrès ont été énormes.

Les comptes en fidéicommis

Parmi les courtiers inspectés cette année, 195 courtiers détenaient un compte en fidéicommis. Ces comptes sont généralement très bien gérés. Cependant, on constate toujours quelques situations où les personnes responsables connaissent mal les règles comptables ou la réglementation. La formation développée et offerte par l'Association sur la gestion des comptes en fidéicommis nous permet d'offrir l'aide nécessaire pour corriger ces lacunes. Nous avons donné six de ces formations en 2008. Cinquante-six participants, courtiers et adjoint(es), ont bénéficié de cette formation.

Malheureusement, les inspections ont aussi révélé quelques cas d'appropriation ou de retraits prématurés de sommes détenues en fidéicommis. Ces infractions sérieuses ont été immédiatement signalées au syndic.

On note qu'il y a en tout 376 courtiers détenant un compte en fidéicommis. C'est une légère diminution par rapport à l'an dernier.

Sessions de démarrage

Les nouveaux titulaires d'un certificat de courtier immobilier agréé sont invités à participer à une session dite de « démarrage ». Cette session est une formation d'une demi-journée et tient lieu de première inspection. On y revoit les responsabilités du représentant et du directeur d'établissement et les diverses questions touchant l'encadrement des agents et la gestion de conflits et différends. La tenue des registres et des dossiers y fait aussi l'objet d'une révision. Au total, 153 courtiers y ont participé en 2008, soit une vingtaine de plus que l'an dernier.

Conflits d'intérêts et avis de divulgation

En vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, le courtier ou agent immobilier doit transmettre à l'Association un avis de divulgation lorsqu'il est partie à une transaction, directement ou indirectement.

Nous avons examiné 2 833 avis. Ces divulgations étaient réparties comme suit : 48,5 % étaient faites relativement à un achat et 51,5 % relativement à une vente. Il s'agissait de conflits d'intérêts de nature directe dans 55 % des situations et de nature indirecte dans 45 % des cas déclarés.

Rappelons que l'objectif du comité d'inspection professionnelle est de s'assurer que les avis de divulgation sont remplis avant qu'il y ait entente entre le courtier ou l'agent et son client, donc avant la signature de la promesse d'achat ou de vente. Le comité vise aussi à ce que les courtiers et les agents facilitent, grâce à leur pleine collaboration, la transmission des avis aux vendeurs et aux acheteurs concernés. Sur ce point, nous notons des progrès notables, mais il est essentiel de poursuivre nos efforts d'information et de sensibilisation.

Les multiples volets de la formation continue

Outre les sessions de démarrage organisées à l'intention des courtiers et la formation sur les comptes en fidéicommis, nous avons aussi tenu une dizaine des rencontres obligatoires avec des courtiers et leurs agents, à la suite d'une inspection. Ces rencontres, sous la forme d'une conférence, permettent de faire le point sur les anomalies ou méconnaissances constatées lors de l'inspection et sur les correctifs à apporter pour s'assurer que les pratiques sont conformes à la réglementation. En tout, 453 agents ont bénéficié de ces rencontres. Nous apportons aussi une aide au personnel administratif des bureaux de courtage chargé de la tenue des dossiers et registres en organisant à leur intention des formations sur le sujet. Il y a eu 9 de ces formations auxquelles ont participé un total de 123 courtiers et adjoint(es) .

La nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* et la réglementation

Le comité d'inspection professionnelle et le personnel du Service d'inspection ont contribué à la préparation de certains volets de la réglementation qui accompagnera la nouvelle Loi lors de son entrée en vigueur. Un tel apport s'est fait en tenant compte de la nécessité d'assurer un maximum de souplesse et d'adaptabilité aux différents domaines du courtage immobilier en ce qui concerne les dossiers et registres. La nature des transactions, les documents utilisés et les pratiques ne sont pas les mêmes en courtage résidentiel, commercial ou hypothécaire. La nouvelle réglementation devra être adaptée tout comme elle devra favoriser pleinement les possibilités offertes par la gestion électronique des documents. La réglementation actuelle posait plusieurs freins à cet égard que nous ne devrions pas retrouver dans le nouveau cadre.

Avec la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*, le comité d'inspection professionnelle pourra dorénavant vérifier la compétence professionnelle des courtiers. Il aura aussi le pouvoir d'inciter les courtiers à améliorer leurs pratiques professionnelles et ordonner, notamment, de suivre

STATISTIQUES 2008

Inspections de courtiers	2008	2007
Secteur commercial	92	77
Secteur hypothécaire	16	40
Secteur résidentiel	315	234
Autres (inactifs)	20	11
Démarrages	153	132
Auto-inspection - Questionnaire au long (première année)	406	-
Total	1 002	494
Rapports d'agents	1	20

Auto-inspection de courtiers – en ligne (Questionnaires au long et abrégés)	1 650	1 618

Nombre de courtiers détenant un compte en fidéicommis		
À la fin décembre de chaque année	376	389
Courtiers inspectés en cours d'année détenant un compte en fidéicommis	195	113

Réception et saisie d'avis de divulgation		
À la fin décembre de chaque année	2 829	2 727
Transmis au Service d'assistance	5	8
Lettres d'information concernant les avis de divulgation	605	670
Engagements		
Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation	51	26

une formation afin de pallier aux lacunes observées. À la lumière de ses 15 dernières années d'activités et d'expérience et compte tenu des différents processus déjà mis en place, le comité est fin prêt à assumer ses nouvelles obligations.

La satisfaction des courtiers et agents

Soucieux de la qualité des services offerts aux courtiers et agents immobiliers, le comité d'inspection demande qu'un questionnaire d'appréciation soit remis aux courtiers qui ont fait l'objet d'une inspection. Le bilan des réponses obtenues aux 187 questionnaires qui nous ont été retournés est très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé est perçu favorablement. Les réponses obtenues nous permettent aussi de bien saisir les nouveaux besoins, de revoir nos méthodes et d'améliorer nos services de façon continue.

Je termine en remerciant, au nom des membres du comité, tout le personnel du Service d'inspection professionnelle. Comme le témoignent les données sur les activités, la charge de travail est importante et les défis sont multiples. Cette équipe a assumé le tout avec énergie et à appuyer de façon constante le comité dans son travail de réflexion et d'orientation. Mes remerciements les plus sincères vont aussi aux membres du comité dont la disponibilité et la collaboration ont été d'un grand bénéfice pour notre profession. ■

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

MEMBRES DU COMITÉ DÉCISIONNEL SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES

Président

Léo Lapalme

Membres

Paul H. Chrétien

Yvon Cousineau

Personne-ressource

Jean-François Savoie
Vice-président
Affaires juridiques

Secrétariat

Isabelle Charlebois
Avocate
Affaires civiles et pénales

DEMANDES DE DÉLIVRANCE DE CERTIFICAT
ET ÉTUDE DES INFRACTIONS CRIMINELLES

	2008	2007
Demandes soumises	52	47
Demandes refusées	4	6

Léo La Palme
Président du comité décisionnel sur les infractions criminelles

« Des situations parfois incompatibles avec l'exercice de notre profession »

RAPPORT DU COMITÉ DÉCISIONNEL SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES

La réglementation actuelle exige d'une personne qui fait une demande de délivrance d'un certificat qu'elle ne se soit pas déclarée coupable ou qu'elle n'ait pas été déclarée coupable par un tribunal, au cours des cinq années précédant sa demande, d'une infraction criminelle ayant un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier. Toute personne ayant un antécédent criminel doit donc le divulguer à l'Association lors de sa demande. D'ailleurs l'Association vérifie systématiquement cette information.

Le rôle du comité est de déterminer s'il y a effectivement un lien entre une telle infraction et l'activité professionnelle du courtier ou de l'agent. Le comité peut exiger toute information ou tous documents nécessaires pour rendre une décision éclairée et il est permis aux demandeurs de se faire entendre et de faire part de leurs observations sur l'existence ou non de ce lien. Chaque cas est différent et le comité en tient compte rigoureusement.

Au cours de l'année 2008, le comité s'est réuni à 9 reprises et a procédé à l'examen de 52 demandes. Vingt-trois personnes se sont présentées devant le comité pour faire part de leurs observations. Un lien a été établi dans quatre cas seulement, ayant comme conséquence le refus par l'Association de la demande de délivrance.

Les infractions criminelles pour lesquelles le comité a déterminé l'existence d'un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier étaient reliées au trafic, à la possession et à la production de drogues telles que la marijuana et la cocaïne, ou encore au complot du trafic de ces substances. Dans de tels cas, l'Association a refusé de délivrer un certificat.

Nouvelle législation

Le comité a aussi été appelé au cours de l'année à formuler des commentaires sur les articles de la nouvelle Loi qui touchent directement son rôle. Des changements significatifs seront apportés puisque les cas où le nouvel Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pourra refuser un permis ne se limiteront plus aux seules infractions criminelles. En effet, l'Organisme pourra désormais refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions dans des dossiers impliquant des cas de faillite et de régimes de protection au majeur (tutelle, curatelle). De même, les infractions étudiées comprendront désormais, outre celles de nature criminelle, celles de nature pénale. Finalement, l'Organisme pourra dorénavant prendre connaissance de tous les cas où un titulaire aura vu son permis suspendu, révoqué ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline ou un organisme du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier.

J'ai le privilège de présider les travaux depuis maintenant trois ans. Les deux autres membres sont MM. Yvon Cousineau et Paul H. Chrétien. Nous sommes aidés dans nos travaux, pour le secrétariat et les conseils juridiques, par le personnel de l'Association. Je remercie ces personnes pour leur disponibilité et la très grande attention qu'elles ont portée à chacun des cas qui nous ont été soumis. ■

Léo La Palme
Président du comité décisionnel
sur les infractions criminelles

MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES

Président

Daniel pelchat

Membres

Robert Aubin
Richard Dion
Robert Nadeau
Christiane St-Jean

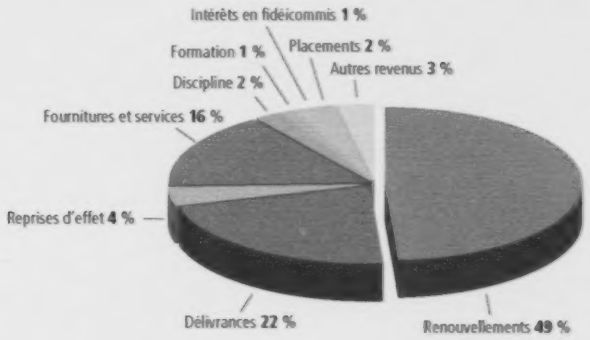
Personnes-ressources

Claude Barsalou
Vice-président exécutif

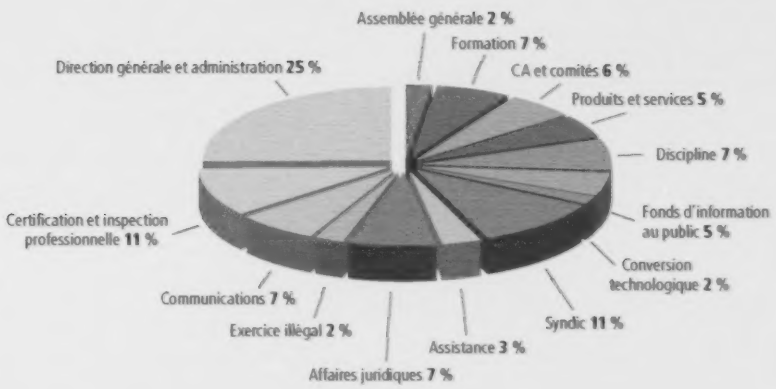
Nadine Corbeil
Directrice
Comptabilité et finances

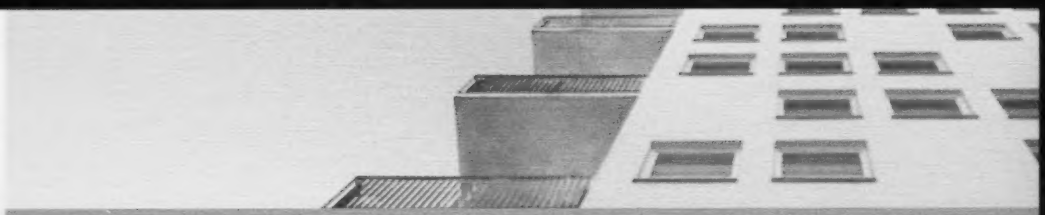
Vo-Long Truong
Vice-président
Administration et finances

Revenus 2008 : 13 780 568 $



Charges 2008 : 13 365 088 $





Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances

« Contrôles et saine gestion - Enjeux et imagination »

RAPPORT DU TRÉSORIER

En 2008, nos revenus se sont élevés à 12 631 768 $ alors qu'ils avaient été de 11 585 801 $ au cours de l'exercice précédent. Quant aux postes de dépenses, ils ont totalisé 12 216 288 $. Nous terminons l'exercice avec un excédent de 415 480 $, lequel sera porté à l'actif net de l'Association.

La hausse de nos revenus s'explique par le nombre record de personnes ayant renouvelé leur certificat au début 2008, soit 16 328 courtiers et agents immobiliers. Comme l'indique le président et chef de la direction dans son rapport, ce nombre a de nouveau été surpassé au début 2009. Notons aussi que les revenus tirés de la délivrance de certificats ont augmenté, ce qui n'avait pas été le cas depuis 2005. En effet, l'Association a délivré 4 471 certificats en 2008. Le nombre de nouveaux venus dans la profession s'est donc fortement accru alors qu'il avait été constant au cours des quelques années précédentes. C'est un record historique là aussi.

Nos autres revenus ont été relativement stables. Ceux tirés de la vente de formulaires, de manuels ou de cours de formation ont augmenté, mais nos revenus de placements et les revenus d'intérêts des comptes en fidéicommis ont baissé tout autant.

Nos dépenses ont aussi fait un saut important, notamment au poste des salaires et charges sociales, ainsi que des frais de bureau et d'occupation des locaux. Ces hausses sont en liens directs avec l'augmentation du nombre de membres et les niveaux records atteints dans presque tous les secteurs où nous offrons des services. Une telle demande exige naturellement le déploiement de ressources additionnelles significatives, notamment dans nos ressources humaines. Les coûts de la discipline se sont accrus de même que nos dépenses de formation et les sommes allouées aux assemblées et aux déplacements, ce dernier élément étant associé directement à la préparation de la nouvelle réglementation.

L'actif net de l'Association atteint maintenant 4 329 940 $, un sommet dans l'histoire de l'organisation. Ce sommet arrive à un moment propice alors qu'il nous faut maintenant réinvestir dans l'organisation et la profession. La transformation de nos systèmes de gestion et des systèmes informatiques pour appliquer les nouvelles dispositions réglementaires, la réforme des programmes de formation, le développement des nouveaux examens et des guides de pratiques professionnelles, la relocalisation et l'aménagement des bureaux de l'Association ainsi que la mise en place et le fonctionnement de nouveaux services vont exiger le débours de sommes importantes qui dépassent le cours régulier des affaires. Nous pourrons donc y faire face.

Une des priorité du comité de vérification et des finances au cours de la dernière année était de revoir la structure de financement de l'organisation. Les études commandées à des firmes indépendantes ont bien cerné le problème du financement insuffisant, compensé par l'entrée massive de nouveaux membres et les déplacements incessants des agents d'une firme à l'autre. Nous avons proposé un modèle tenant compte des nouveaux paramètres réglementaires et correspondant davantage à celui des corps professionnels. Même s'il en coûtera dorénavant plus cher pour avoir un permis de courtier, la transformation amorcée de notre environnement professionnel favorisera une diminution générale de ce qu'il en coûte à l'ensemble de la profession pour maintenir des effectifs suffisants répondant avec compétence aux besoins du public en matière immobilière.

En terminant, je remercie très sincèrement les membres du comité de vérification et des finances et le personnel de l'Association responsable de la gestion et des contrôles financiers de l'organisation. Leur rôle va bien au delà des chiffres. La collaboration et l'apport de ces personnes ont grandement facilité ma tâche de trésorier et de président du comité de vérification et des finances. ■

Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

HAREL DROUIN - PKF

Aux membres
de l'Association
des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Nous avons vérifié le bilan de l'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC au 31 décembre 2008 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'Association. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2008 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Harel Drouin - PKF[1]

Montréal, le 11 février 2009

[1] CA auditeur permis n° 20148

RÉSULTATS

Exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
PRODUITS		
Droits des membres	10 269 474 $	9 214 053 $
Fournitures et services - annexe	1 516 410	1 309 618
Revenus de placement et autres	630 034	675 837
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis (note 7)	215 850	386 293
	12 631 768	11 585 801
CHARGES		
Salaires et charges sociales	4 971 386	4 119 262
Honoraires	1 541 839	1 555 648
Formation continue - annexe	704 050	561 570
Allocations de présence et charges sociales	691 911	644 828
Discipline - annexe	654 928	390 504
Assemblées, réunions et déplacements	612 504	462 867
Frais de bureau	544 203	513 707
Occupation des locaux	454 701	381 239
Contribution au ministère des Finances du Québec (note 9)	400 000	400 000
Exercice illégal de courtage - annexe	321 872	374 343
Publications et relations publiques	291 547	190 279
Amortissements	253 317	224 286
Conversion technologique	252 572	216 209
Frais financiers	227 201	127 185
Fonds d'information au public (note 7)	218 073	219 815
Élections	76 184	82 141
	12 216 288	10 463 883
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	415 480 $	1 121 918 $

Les renseignements complémentaires font partie intégrante des états financiers.

ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS

Exercice terminé le 31 décembre 2008

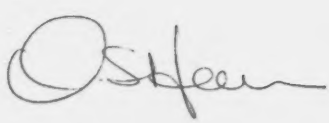
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine externe	Non affectés	2008 Total	2007 Total
SOLDE AU DÉBUT	1 073 797 $	– $	2 840 663 $	3 914 460 $	2 792 542 $
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(500 790)	(1 594 470)	2 510 740	415 480	1 121 918
Investissement en immobilisations	436 406	–	(436 406)	–	–
Affectations d'origine externe (note 7)	–	1 594 470	(1 594 470)	–	–
SOLDE À LA FIN	1 009 413 $	– $	3 320 527 $	4 329 940 $	3 914 460 $

BILAN

Au 31 décembre 2008

	2008	2007
ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	2 988 033 $	6 733 250 $
Encaisse en fidéicommis	35 231	283 278
Placements en obligations, 3,65 % à 6,40 %, échéant entre janvier 2009 et septembre 2010	9 655 695	4 228 095
Comptes clients	375 345	475 720
Intérêts à recevoir	93 635	42 140
Stocks de fournitures	115 238	86 343
Frais payés d'avance	205 882	395 837
	13 469 059	12 244 663
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 5)	1 061 465	1 173 898
	14 530 524 $	13 418 561 $
PASSIF		
PASSIF À COURT TERME		
Créditeurs (note 6)	2 605 404 $	2 648 967 $
Produits perçus d'avance	7 543 128	6 755 033
	10 148 532	9 404 000
AVANTAGE INCITATIF REPORTÉ, au coût amorti	52 052	100 101
	10 200 584	9 504 101
ACTIFS NETS		
INVESTIS EN IMMOBILISATIONS	1 009 413	**1 073 797**
NON AFFECTÉS	3 320 527	2 840 663
	4 329 940	3 914 460
	14 530 524 $	13 418 561 $

Au nom du conseil :



Christiane St-Jean
Présidente du conseil

Daniel Pelchat
Trésorier

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2008

1. DESCRIPTION DE L'ORGANISME

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), constituée en personne morale selon la Loi sur le courtage immobilier (Québec), a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant notamment, à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 76.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

Constatation des produits

L'Association applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

Contribution au ministère des Finances du Québec

La contribution au ministère des finances du Québec est évaluée en fonction de la contribution des exercices précédents et l'écart avec le montant réel sera ajusté dans l'exercice durant lequel nous serons facturés. Les frais engagés pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

Instruments financiers

L'Association a choisi de classer les placements en obligations à titre d'instruments financiers « détenus à des fins de transactions » étant donné qu'elle n'a pas l'intention ferme de les détenir jusqu'à leur échéance. En conséquence, ils sont évalués à leur juste valeur, et toute variation de la juste valeur de ces actifs, s'il y a lieu, est comptabilisée dans le résultat net.

La juste valeur des instruments financiers correspond au montant auquel cet instrument financier pourrait être négocié en toute connaissance de cause et volontairement entre les parties impliquées. La juste valeur est basée sur les prix (cours acheteur) provenant d'un marché actif. Si ce n'est pas le cas, la juste valeur est basée sur les prix de marché prévalant pour des instruments ayant des caractéristiques et des profils de risques similaires ou des modèles d'évaluation interne ou externe utilisant des données observables sur le marché.

Pour ce qui en est des autres instruments financiers, ceux-ci sont tous détenus à des fins de transactions et sont classés à court terme au bilan.

Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au coût et sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire, selon les durées suivantes :

Mises à jour informatiques	1 an
Matériel informatique	3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	5 ans
Ameublement	10 ans
Améliorations locatives	Durée restante du bail

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des certificats qui est de 12 mois. Selon les articles 33 et 37 du Règlement de l'ACAIQ, ils ne sont pas remboursables aux membres et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur de 446 175 $ (446 175 $ en 2007) sous forme d'avantage incitatif à la location des locaux. Ces produits sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail échéant en juillet 2010. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Informations à fournir sur le capital

En matière de gestion du capital, l'objectif est de préserver la capacité de l'Association d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment, à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

L'Association considère à titre de capital le montant inscrit à titre d'actif net à son bilan. Au 31 décembre 2008, le capital de l'Association s'élevait à 4 329 940 $.

L'année 2008 s'est soldée par un bénéfice de 415 480 $ pour un écart favorable de 495 659 $ comparativement aux prévisions budgétaires. Cet écart est expliqué par une augmentation des produits de 1 203 094 $ causé par un dépassement du nombre de délivrances, des reprises d'effet et des renouvellements. Cependant, il y a eu parallèlement une augmentation des charges connexes de 652 262 $ causée principalement par une augmentation des charges salariales, des frais d'assemblées et des frais financiers. Finalement, il y a eu surévaluation du budget à l'égard des revenus d'intérêts suite à la baisse des taux d'intérêts sur le marché obligataire.

État des flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il ne saurait éclairer davantage le lecteur.

Utilisation d'estimations

Pour dresser des états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'Association pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

3. MODIFICATION DE CONVENTIONS COMPTABLES

Informations à fournir concernant le capital

Le 1er janvier 2008, l'Association a appliqué les nouvelles recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) suite à la publication du chapitre 1535, Informations à fournir concernant le capital. Ce chapitre établit des normes relatives à la présentation d'informations sur le capital de l'Association et la façon dont il est géré. Il prévoit les informations à fournir sur les objectifs, politiques et procédures de gestion du capital de l'Association, ainsi que les données quantitatives utilisées aux fins du calcul du capital. Il exige que l'Association indique si elle s'est conformée aux exigences en matière de capital et, sinon, les conséquences de cette dérogation. L'information additionnelle requise à la suite de l'application de ces nouvelles normes se trouvent à la note 2.

Stocks

Le 1er janvier 2008, l'Association a également adopté les nouvelles recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) en ce qui concerne la comptabilisation des stocks par l'application du chapitre 3031, Stocks. Ces nouvelles normes apportent des précisions et comportent davantage de directives concernant l'évaluation des stocks ainsi que la divulgation de ceux-ci aux états financiers. L'application de ces nouvelles normes n'a eu aucune incidence sur les chiffres de l'exercice en cours ou sur les chiffres comparatifs.

4. MODIFICATIONS FUTURES DE CONVENTIONS COMPTABLES

Présentation des états financiers

En septembre 2008, le chapitre 4400, Présentation des états financiers des organismes sans but lucratif, a été modifié afin d'éliminer l'obligation de traiter les actifs nets investis en immobilisations comme une composante distincte des actifs nets. Dorénavant, les organismes sans but lucratif ont la possibilité de présenter ce montant comme une catégorie d'actif net grevé d'une affectation d'origine interne.

Le chapitre vient également préciser que le montant des produits et des charges à comptabiliser et à présenter est le montant brut lorsque l'organisme agit pour son propre compte dans l'opération en cause et que les chapitres 1540, États des flux de trésorerie, et 1751, États financiers intermédiaires sont applicables aux organismes sans but lucratif.

Ces modifications s'appliqueront aux états financiers annuels de l'Association pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. L'Association ne prévoit pas de répercussions importantes liées à l'adoption de ces normes modifiées.

Ventilation des charges informations à fournir

Le nouveau chapitre 4470, Ventilation des charges des organismes sans but lucratif, informations à fournir, exige des organismes sans but lucratif qui imputent leurs charges de fonctionnement général à d'autres fonctions, qu'ils indiquent les méthodes comptables adoptées aux fins de la ventilation de ces montants entre les fonctions, la nature des charges ainsi ventilées, la clé de répartition qui a été utilisée ainsi que les fonctions auxquelles les montants en cause ont été imputés. Ces nouvelles exigences entreront en vigueur pour l'Association pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. L'Association évalue actuellement les répercussions de ces nouvelles exigences sur les informations additionnelles à fournir.

5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2008			2007
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Matériel et mises à jour informatiques	1 665 282 $	1 237 713 $	427 569 $	346 440 $
Matériel de bureau	499 349	402 733	96 616	144 753
Matériel téléphonique	236 175	171 374	64 801	69 764
Ameublement	681 495	430 467	251 028	186 955
Améliorations locatives	1 636 049	1 414 598	221 451	425 986
	4 718 350 $	3 656 885 $	1 061 465 $	1 173 898 $

L'amortissement des immobilisations corporelles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 est de 548 838 $ (527 123 $ en 2007) et celui de l'avantage incitatif lié aux améliorations locatives est de 48 048 $ (48 048 $ en 2007). De plus, l'Association n'a pas disposé d'immobilisations durant l'exercice (13 114 $ en 2007).

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles, seule une somme de 253 317 $ (224 286 $ en 2007) est présentée distinctement aux résultats. Le solde restant est inclus dans plusieurs autres regroupements de sorte qu'il est impossible de le distinguer spécifiquement aux résultats.

6. CRÉDITEURS

	2008	2007
Comptes fournisseurs	258 206 $	391 620 $
Cotisations à remettre au FICI	219 662	206 750
Frais courus	962 839	798 967
Salaires et déductions à la source	389 596	498 167
Taxes de vente	775 101	753 463
	2 605 404 $	2 648 967 $

7. FONDS D'INFORMATION AU PUBLIC

Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information au public a été établi par le conseil d'administration de l'Association conformément à la Loi sur le courtage immobilier. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis en vertu de la loi. Il doit servir principalement à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et, subsidiairement, à l'inspection professionnelle des membres de l'Association et, si le montant le permet, à la discipline des membres de l'Association.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats de l'Association, se détaillent comme suit :

I) REVENU NET (DÉPENSES NETTES) D'INTÉRÊTS DÉTENUS EN FIDÉICOMMIS :

	2008	2007
Revenu d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	215 850 $	386 293 $
Publicité	115 025 $	24 683 $
Salaires et charges sociales	52 029	113 056
Honoraires	50 753	67 021
Livraison	266	-
Impression	-	15 055
	218 073 $	219 815 $
	(2 223) $	166 478 $

II) FRAIS IMPUTABLES À LA MISSION DU FONDS CONSIDÉRÉS À L'INTÉRIEUR DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS :

Information relative aux droits du public	425 440 $	776 189 $
Inspections professionnelles	232 519	226 351
Discipline	934 288	724 889
	1 592 247 $	1 727 429 $

Diffusion directe au public : 7 892 $ en 2008 et 27 428 $ en 2007.

8. ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Au 31 décembre 2008, le solde des engagements contractuels en vertu d'un bail échéant en juillet 2010 et de contrats de location de véhicules automobiles s'établit à 1 273 649 $. Les loyers minimums des quatre prochains exercices sont les suivants :

2009	2010	2011	2012
496 247 $	487 670 $	285 508 $	4 224 $

9. CONTRIBUTION AU MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC

Le solde de la contribution au ministère des Finances du Québec est composé de la façon suivante :

	2008	2007
Renversement de la provision de l'exercice précédent	(317 900) $	(146 250) $
Facturation reçue au cours de l'exercice	-	228 350
Provision pour les vingt-et-un (neuf en 2007) derniers mois	717 900	317 900
	400 000 $	400 000 $

10. ÉVENTUALITÉS

Au cours de l'exercice 2006, une réclamation en diffamation et en dommages et intérêts a été déposée conjointement et solidairement contre l'Association, une autre société et deux particuliers, pour un montant de 3 740 844 $. Au dire de la direction, la conclusion et le montant pouvant être à débourser sont impossibles à déterminer à ce jour. Aucune provision n'a été comptabilisée aux états financiers. Toutefois, l'Association est couverte par une assurance responsabilité d'un montant maximal de 1 000 000 $ pour ce sinistre.

11. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice, l'Association a engagé, avec le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle, des frais totalisant 11 740 $ (18 143 $ en 2007) lesquels ont été complètement refacturés. De plus, des honoraires ont été facturés en 2008 totalisant 20 400 $ (40 583 $ en 2007). Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés. Au 31 décembre 2008, il n'y a aucun solde inclus dans les comptes clients relativement à ces opérations (52 333 $ en 2007).

12. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de crédit

L'Association consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et le bilan tient compte d'une provision pour mauvaises créances.

Risque de taux d'intérêts

L'Association gère son portefeuille de placements en fonction de ses besoins de trésorerie et de façon à optimiser ses revenus d'intérêts.

Juste valeur

La juste valeur de l'encaisse, de l'encaisse en fidéicommis, des placements en obligations, des comptes clients, des comptes fournisseurs, des salaires à payer et de la cotisation à remettre correspond à leur valeur comptable en raison de leur date d'échéance à court terme.

13. CHIFFRES COMPARATIFS

Aux fins de comparaison, certains chiffres des états financiers de l'exercice précédent ont fait l'objet d'une nouvelle classification.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits		
Ventes de formulaires, manuels et divers	2 185 549 $	2 078 222 $
Charges directes		
Coût des ventes	533 489	644 548
Salaires et charges sociales	122 870	96 818
Impression et traduction	8 265	22 271
Autres frais	4 360	4 167
Honoraires	155	800
	669 139	768 604
	1 516 410 $	1 309 618 $

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES (SUITE)

Exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	15 535 $	10 522 $
Charges directes		
Salaires et charges sociales	148 097	161 268
Enquêtes pénales	130 085	150 894
Honoraires juridiques	36 202	51 258
Administration générale	11 065	7 602
Amortissements	6 178	5 902
Frais d'occupation	5 780	7 941
	337 407	384 865
	(321 872) $	(374 343) $
DISCIPLINE		
Produits		
Amendes et débours perçus	279 360 $	328 140 $
Charges directes		
Comité de discipline	273 157	201 134
Salaires et charges sociales	236 634	218 292
Créances douteuses (recouvrements)	128 639	(19 483)
Livraison	78 883	71 932
Honoraires	67 019	72 104
Frais d'occupation	62 297	72 529
Frais de bureau	43 729	34 009
Avis publics	34 662	59 274
Amortissements	9 268	8 853
	934 288	718 644
	(654 928) $	(390 504) $
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	184 766 $	141 643 $
Charges directes		
Salaires et charges sociales	433 534	328 320
Honoraires	245 652	158 042
Frais d'occupation	71 288	89 867
Déplacements	57 264	33 559
Publication	47 528	67 057
Frais de bureau	21 193	17 515
Amortissements	12 357	8 853
	888 816	703 213
	(704 050) $	(561 570) $

6300, avenue Auteuil, bureau 300, Brossard (Québec) J4Z 3P2 • Téléphone : 450 676-4800 ou 1 800 440-5110 • Téléc. : 450 676-7801
Info ACAIQ : 450 462-9800 ou 1800 440-7170 • www.acaiq.com • info@ acaiq.com